QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 7

Rikors numru 313/20/1 JVC

Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella

v.

Avukat tal-Istat

John Buttigieg

Il-Qorti:

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' art bil-kejl superfiċjali ta' ċirka 7962 metri kwadri fin-Nadur, Għawdex, li hija akkwistat permezz ta' diviżjoni magħmula sabiex tiġi diviża l-proprjetà li hija u ħutha l-oħra kellhom in komuni li kienet ġejja mill-wirt ta' ommhom Rosa Holland. L-awtur tal-

attriċi Giuseppe Borg kien ikkonċeda din l-art lil Francesco Said b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin sena permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru, 1897, versu l-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' Lm3.60. Il-konvenut Buttigieg kien akkwista t-titolu tiegħu mill-enfitewta u mhux mis-sid tad-dirett dominju tal-art. Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-15 ta' Awwissu 1996 u l-attriċi preżentat avviż quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Inferjuri) sabiex jiġi żgumbrat il-konvenut minn parti tar-raba' tagħha, liema talba ġiet miċħuda permezz tas-sentenza datata 30 ta' Marzu, 2007, *stante* li l-Qorti ddeterminat li l-konvenut kellu titolu ta' qbiela versu l-ħlas ta' Lm30 fis-sena li kellhom jitħallsu kull 15 ta' Awwissu li kien akkwista mingħand ommu u missieru. L-attriċi tilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'mod partikolari l-Artikolu 3, 4 u 14 qiegħdin iċaħħduha mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha billi qed iwasslu għall-kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà u dan il-kontroll jikkostitwixxi piż sproporzjonat li hija qed issofri mingħajr kumpens xieraq u adegwat. Tilmenta wkoll li l-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-qbiela, waqt li fondi mmobbiljari mikrija wara l-1 ta' Ġunju, 1995, jista' jkollhom il-kirja tterminata għaliex iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-partijiet, filwaqt li hi qatt ma tistà tittermina l-qbiela waqt li jkollha tkompli tirċieva ħlas irriżorju ta' €70 fis-sena meta l-valur

tal-għalqa fuq is-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €650,000. Skont l-attriċi għalhekk hija qed issofri minn ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha sanċiti permezz tal-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Buttigieg ghall-ghelieqi ossia raba u tal-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba ta' aktar minn zewgt itmiem raba fil-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, fil-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex li tappartjeni, proprjeta' tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.
>
> (II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-ghelieqi ossia raba u tal-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba ta' aktar minn zewgt itmiem raba fil-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, fil-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa u ambjenti de quo.
>
> (III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-

suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi għandha ġġib prova tal-ftehim tal-kera u li din il-kera hija soġġetta għall-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-ilment tal-attriċi safejn mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' fid-dawl tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, li l-attriċi ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet fuq l-art u għalhekk il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għan leġittimu, huwa fl-interess ġenerali u jżomm bilanċ xieraq bejn l-interess tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod ġenerali, li mhuwiex minnu li l-attriċi tinsab imċaħħda milli tieħu l-pussess effettiv tal-art għaliex l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta joħloq għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li l-kera agrikola ma tibqax tiġġedded, li l-ilment tal-attriċi msejjes fuq id-dritt ta' smigħ xieraq mhuwiex marbut ma' xi nuqqas

proċedurali u għalhekk għandu jiġi miċħud, li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex l-imġieba diskriminatorja mixlija ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li jirreferi għalihom l-Artikolu 45(3), li l-attriċi ma ndikatx fuq liema kawżali jew *status* allegatament ġiet diskriminata u għalhekk anke l-ilment ibbażat fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa insostenibbli, u fi kwalunke każ huwa manifest li l-liġi li dwarha qed tilmenta l-attriċi tapplika indiskriminatament għal kull kirja agrikola.

4. Il-konvenut John Buttigieg eċċepixxa, *inter alia,* li peress li l-attriċi akkwistat l-art in kwistjoni f'Novembru 1979 u ċioè wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta hija kienet taf x'kienet ser tkun il-pożizzjoni legali tagħha u ma ġie impost xejn fuqha u għalhekk ma sofriet l-ebda danni, li huwa jokkupa l-art in kwistjoni taħt titolu validu ta' kera, u jħallas kera stabbilita skont il-liġi u għalhekk mhuwiex qiegħed jippreġudika d-drittijiet tal-attriċi, li huwa ma jaħti bl-ebda mod għal dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tordna r-ripreża tal-art in kwistjoni, li l-Artikolu 37 mhuwiex applikabbli, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għan leġittimu, huwa fl-interess ġenerali u jżomm bilanċ xieraq bejn l-interess tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali, li l-kera

pagabbli hija xierqa, li anke kieku kien minnu li l-kera ma tirriflettix il-valur fuq is-suq liberu dan xorta ma jkunx jiġġustifika l-iżgumbrament tiegħu, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li mhuwiex minnu li l-attriċi tinsab imċaħħda milli tieħu l-pussess effettiv tal-art billi l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta joħloq għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li l-kera agrikola ma tibqax tiġġedded, li l-attriċi mhux qed tilmenta minn xi nuqqas proċedurali u għalhekk m'hemm l-ebda ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq, li l-Artikolu 45 mhuwiex applikabbli, li l-attriċi ma ndikatx taħt liema kawżali jew *status* indikati fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ġiet diskriminata, li fi kwalunkwe każ il-liġijiet li qed jiġu attakkati mill-attriċi japplikaw għal kull kirja agrikola, u li tkun xi tkun id-deċiżjoni tal-Qorti huwa m'għandux jiġi żgumbrat mill-art jew jiġi preġudikat finanzjarjament.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-29 ta' Marzu, 2022, ġie deċiz hekk:

> "Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:
>
> 1. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u s-sitt eccezzjoni tal-intimat John Buttigieg;
>
> 2. Tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;
>
> 3. Tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.
>
> Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti."

6. L-attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-7 ta' April, 2022, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet attriċi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tillikwida l-kumpens dovut lilha f'ammont ta' mhux anqas minn €25,000, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fit-18 ta' April, 2022, permezz ta' liema ssottometta li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż a karigu tagħha.

8. John Buttigieg preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fil-5 ta' Mejju, 2022, permezz ta' liema ssottometta li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha.

Ikkonsidrat:

9. L-appellanta tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li kellha tagħmel kawża oħra meta hija kienet diġà għamlet kawża sabiex tieħu lura l-proprjetà tagħha wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u sabet ruħha affaċjata b'lokazzjoni mhux voluta u mhux konsentita minnha, iżda li minflok ġiet miftehma abbużivament u imposta fuqha mill-ġenituri tal-appellat Buttigieg u

Buttigieg stess, u tgħid li dan żgur mhuwiex ir-*ratio* tal-liġi. Targumenta li hija m'għandhiex tiġi pretiża li tintavola kawża ordinarja biex titlob awment fil-kera meta l-lanjanza tagħha tirrigwarda wkoll d-drittijiet naxxenti mill-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Tgħid li fi kwalunke każ il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba jagħti awmenti ta' kera tenwi u tagħmel referenza għal numru ta' sentenzi li tgħid li juru dan. L-appellanta targumenta li l-Ewwel Qorti messha rat biss jekk il-kera ta' €70 li qed tirċievi mingħand il-konvenut hijiex proporzjonali għad-drittijiet tagħha, u żżid li mir-rapport tal-Perit Valerio Schembri jirriżulta li din mhijiex proprozjonali kkonsidrat li fil-15 ta' Awwissu, 1987, il-qbiela diġà kellha tkun ta' €220 fis-sena, waqt li llum għandha tkun ta' €1,700 fis-sena. Targumenta li dan in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex biss fl-ammont ta' kera li l-ebda Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ma kien ser itiha l-ammont ta' €1,700 fis-sena iżda wkoll minħabba l-fatt li l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil tal-kondizzjonijiet lokatizji, jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba, li l-Artikolu 4 jistabbilixxi proċedura li trid tiġi segwita mis-sid fil-każ li ma jkunx irid ikompli jġedded il-kirja li tistà ssir biss f'sitt ċirkostanzi elenkati mill-liġi, li l-prova li trid issir mis-sid biex jieħu lura l-art hija rigoruża ferm u wkoll il-fatt li lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-

inkwilin minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li din il-kawża tammonta għal abbuż tal-proċess kostituzzjonali da parti tagħha tgħid illi fil-prattika l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' qatt ma jgħolli l-qbiela aktar mid-doppju li l-inkwilin ikun qed iħallas u għalhekk ma kienx ikun jagħmel sens għaliex li tiftaħ kawża simili meta l-qbiela xorta kienet ser tkun tenwa. Tgħid li għalhekk kawża quddiem il-Qrati ordinarji mhijiex rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat sabiex jindirizza l-ksur ta' drittijiet fondamentali lamentat minnha. Targumenta wkoll li l-konvenuti naqsu milli jispeċifikaw liema kien ir-rimedju ordinarju li hija kellha a dispożizzjoni tagħha, u fi kwalunke każ il-Bord qatt ma seta' jagħtiha rimedju li jindirizza l-ksur ilmentat minnha peress li l-Bord huwa marbut li japplika l-liġijiet viġenti. Iżżid li fi kwalunke każ il-Qorti għanda xxaqleb lejn it-twettiq tas-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha meta tiġi biex tiddeċiedi eċċezzjoni bħal din, u żżid li huwa ċar li l-uniku rimedju disponibbli għaliha kien permezz ta' proċeduri kostituzzjonali.

11. Fir-rigward tal-eċċezzjoni li l-konvenut Buttigieg mhuwiex leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni targumenta li mingħajr il-preżenza tiegħu il-

ġudizzju ma kienx ikun wieħed integru *stante* li r-rimedju li qiegħed jintalab minnha huwa wieħed li ser ikollu impatt fuq il-konvenuti kollha.

12. L-appellanta targumenta li għalkemm il-marġini ta' apprezzament li għandu l-Istat huma wiesgħa, hija dejjem il-Qorti li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx skop leġittimu wara l-liġi iżda wkoll jekk fil-każ konkret ikunx intlaħaq dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess privat tar-rikorrent. Issostni li kkonsidrat dak dispost mill-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta qajla jista' jingħad li hija tistà tieħu l-art tagħha lura u dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħha. Targumenta li f'dan il-każ m'hemm l-ebda utilità li l-konvenut Buttigieg ikompli jiddetjeni l-proprjetà tagħha b'kera rriżorja meta mhux qed jagħmel użu xieraq mill-istess fond. Issostni li l-konvenuti ma ġabu l-ebda prova li l-konvenut Buttigieg jiddependi fuq dan il-fond biex jaqla' l-għixien tiegħu, oltre li l-ambjenti huma żdingati u mitluqa u allura ma jirriżultax li hemm element ta' protezzjoni soċjali. Iżżid li ma jista' qatt jinkiseb l-element ta' proporzjonalità li titlob il-liġi bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin meta l-inkwilin qed iħallas qbiela rriżorja biex igawdi fond li għandu valur lokatizju ta' €1,700 fis-sena. Tgħid li m'hemm l-ebda dubju li bis-saħħa tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed issofri ndħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tagħha, u filwaqt li dan l-indħil huwa legali għar-raġuni biss li huwa l-effett tal-liġi mgħoddija mill-

Parlament, hemm dubji kbar dwar l-għan li għalih għaddiet dik il-liġi, u jekk jistax jiġi meqjus bħala wieħed proporzjonali in kwantu hija qed tintalab terfa' piż żejjed u sproporzjonat. Targumenta li għalhekk hija intitolata għall-kumpens pekunarju rappreżentanti d-differenza bejn il-ħlas tal-kera li hija kienet qed tirċievi mingħand l-inkwilin u l-valur lokatizju tal-art, li mir-rapport tal-Perit Valerio Schembri jirriżulta li kellha tirċievi €25,000. Tgħid li għalhekk hija għandha tirċievi mill-inqas is-somma ta' €20,000 bħala danni pekunarji, u dan oltre d-danni morali li hija għandha jedd għalihom. Iżżid li inoltre, sabiex tingħata rimedju effettiv, il-Qorti għandha tiddikjara li l-liġi hija bla effett safejn inkonsistenti bil-konsegwenza li l-kirja ma jistax jibqa jkollha aktar effett mingħajr il-bżonn li tintavola proċeduri ulterjuri għall-iżgumbrament tiegħu.

13. L-attrici ssostni wkoll li anke kieku għandu raġun l-Avukat tal-Istat li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex suġġett għall-garanzija stabbilita fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, xorta waħda jaqa' taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Skont l-appellanti biċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha l-Qorti jista' jingħad li dan huwa għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju għaliex id-dispożizzjonijiet tal-liġi li qed tilmenta dwarhom jammontaw għal forma estrema ta' kontroll fuq il-mod li l-individwu jista' jinqeda bi ħwejġu u b'liema kondizzjonijiet titmexxa l-kirja.

14. L-Avukat tal-Istat wieġeb li huwa wisq ovvju li wieħed ma jistax jikkumpara s-sitwazzjoni li wieħed isib fir-rigward tal-proporzjonalità tal-kirjiet residenzjali taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn illum il-ġurnata huwa meqjus li l-ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali m'għadhiex li kienet meta kkonsidrat li l-i*standard of living* illum il-ġurnata jagħti l-possibbilità liċ-ċittadini kollha li jkollhom akkomodazzjoni. Isostni li huwa rispatut li l-prodott agrikolu lokali huwa skars, u naqas malajr għaliex qed jaffaċċja sfidi kbar. Skont l-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-kirjiet tar-raba' hemm possibbilità konkreta li wieħed jgħolli l-kera skont is-suq ta' dawn il-kirjiet billi tiġi prodotta prova konkreta li artijiet fil-viċinanzi qed jinkrew bil-valur tas-suq u dan skont l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant ir-rekwiżit ta' proporzjonalità huwa sodisfatt. Iżid li l-liġi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li bih il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jgħolli l-kirjiet, u li l-appellanta bl-ebda mod ma pruvat l-allegazzjoni tagħha li l-Bord jawmenta l-ammont ta' qbiela għal ammont doppju biss. Isostni li huwa ovju li l-appellanta kellha teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli lilha qabel ma tressaq din il-kawża. L-Avukat tal-Istat jargumenta li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qieset li t-talba attriċi għar-ripreża tal-fond qed issir b'mod kapriċċuż ikkonsidrat li lanqas f'dan l-istadju ma għamlet imqar dikjarazzjoni li għandha l-intenzjoni li taħdem l-art u tikkontribwixxi għal prodott agrikolu. Iżid li

mhuwiex minnu li l-liġi tagħmilha impossibbli għall-attriċi li tieħu lura l-art tagħha għaliex l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jaħseb għal diversi ċirkostanzi fejn il-kirja tistà ma tiġġeddidx. Jgħid li l-argument magħmula mill-Ewwel Qorti dwar l-importanza tal-prodott agrikolu fis-sitwazzjoni tal-pandemija huwa aktar u aktar imsaħħaħ meta wieħed jara l-gwerra għaddejja fil-Lvant u kif il-prezzijiet tal-ikel qed jisparaw li juri li aktar u aktar hemm interess pubbliku li jiġġustifika intervent proporzjonali tal-Istat biex tiġi kumbattuta l-povertà fil-pajjiż.

15. Il-konvenut Buttigieg iwieġeb li mhuwiex minnu dak allegat mill-attriċi li huwa mhux qed jagħmel użu mill-art għaliex huwa dejjem ħadem ir-raba' kollu li jista' jinħadem. Jgħid li parti kbira tar-raba' in kwistjoni hu xagħri jew raba' li ma tistax tinħadem kif ġie kkonfermat mill-Perit Valerio Schembri u għalhekk mhuwiex b'għażla tiegħu li dan ir-raba' ma jinħadimx. Iżid li l-fatt li laħaq l-età tal-pensjoni ma jfissirx li m'għandux bżonn ir-raba' in kwistjoni bħala sors għall-għejxien tiegħu u tal-familja tiegħu, u fi kwalunke każ l-għan prinċipali u leġittimu tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jassigura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiżna jibqa' relevanti, partikolarment issa fid-dawl tal-gwerra fl-Ukrajna. Jargumenta li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiggarantixxi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, u dan b'mod partikolari fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi interess

pubbliku. Iżid li l-attriċi naqset milli tuża r-rimedju ordinarju disponibbli lilha skont il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-argumenti tagħha biex tiġġustifika dan in-nuqqas huma biss allegazzjonijiet mhux pruvati li allura m'għandhom ikollhom l-ebda effett fuq id-deċiżjoni tal-Qorti. Jgħid ukoll li fil-każ li din il-Qorti issib li l-appellanta sofriet xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi kumpens lill-appellanta għaliex kwalunkwe ksur konstatat hu effett dirett tal-liġi u mhuwiex responsabbilità tiegħu, li kull ma għamel huwa li segwa l-liġi.

16. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella qeda titlob li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta 'Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu 199 qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat John Buttigieg ghall-ghelieqi ossia raba u l-fond agrikolu ossia garaxx anness ma l-istess raba' maghruf bhala 'Tal-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qortin tan-Nadur' u jaghmluha mpossibli li l-istess rikorrenti Azzopardi Vella tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta' bi ksur tal-artikolu 37 u l-protokoll suesposti.
>
> Illi permezz tat-tieni talba r-rikorrenti Azzopardi Vella titlob li jigi dikjarat u deciz li konsegwenti li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba, jigi dikjarat li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa u l-ambjenti de quo.
>
> Iz-zewg intimati jeccepixxu li ma jirrizultax li t-tigdid tal-kiri tar-raba' skont il-Kapitolu 199 imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Isostnu li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha taghha fuq il-gid in kwistjoni. Jispjegaw li nfatti l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jiprovdi lista shiha ta' cirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-

kirja ma tibqax tiggedded. Jispjegaw ukoll li r-rikorrenti bhala sid tista fl-ambitu ta' dik il-ligi titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jigu jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skont is-suq prezenti minghajr limitazzjoni u dan kif jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti fl-atti ssostni li hija akwistat l-art u r-razzett in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process). L-art u l-garaxx gew akkwistati mir-rikorrenti kif suggetti ghall-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li kien fadal ta' cirka tmintax-il (18) sena versu l-hlas ta' tlett liri u hamsin centezmu tal-munita l-antika (Lm3.50c). Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 55 et seq tghid li wara l-15 ta' Awwissu, 1996 il-proprjeta' kellha tirritorna ghandha bhala direttorja perpetwa madanakollu dan ma sarx. Jirrizulta fil-fatt mill-atti li permezz ta' decizjoni kontra l-istess rikorrneti l-Onorabbli Qorti tal-Appell f'kawza ta' zgumbrament ntavolata mir-rikorrenti kienet ikkonfermat is-sentenza tal-prim' istanza fejn cahdet it-talba stante li rrizultalha li l-intimat Buttigieg kellu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni.

Il-Qorti rat li l-intimat John Buttigieg ikkonferma fl-affidavit tieghu a fol. 73 et seq li mid-data tal-15 ta' Awwissu, 1987 huwa kien beda jokkupa r-raba in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni sabiex jahdimha, beda jhallas qbiela ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm 30) fis-sena lill-missieru peress li l-ftehim verbali originarjament kien ghamlu mieghu u wara li miet huwa beda jhallas il-kera lill-ommu Rosa Buttigieg. Kemm il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Inferjuri taghha, kif ukoll il-Qorti tal-Appell ikkonfermaw li l-intimat Buttigieg ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 3 tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta) jitratta t-tibdil ta' kundizzjonijiet ta' kirja, filwaqt li l-Artikolu 4 tal-istess Kapitolu jitratta n-nuqqas ta' tigdid ta' kirja f'certu kazijiet. F'entrambi l-kazijiet il-ligi telenka cirkostanzi fejn is-sid jista jitlob tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, jew inkella cirkostanzi fejn is-sid jista jitlob il-hall tal-kirja.

Illi din il-Qorti wara li fliet l-Artikoli msemmija tiddikjara li ma taqbilx li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199, partikolarment lartikoli kwotati fil-paragrafu precedenti, jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Buttigieg kif issostni r-rikorrenti. A kuntrarju, mad-daqqa t'ghajn wiehed facilment jinnota li lartikoli msemmija jaghtu l-possibilita' lis-sid li jirriprendi l-ghalqa lura jew li jkun hemm it-tibdil fil-kundizzjonijiet f'kaz li jigu sodisfatti certi

kriterji. Ghalhekk zgur li ma jistax jigi argumentat li dawn l-artikoli jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita.

Illi l-Qorti tirrileva wkoll li l-art in kwistjoni hija art uzata ghal skop agrikolu, settur importanti ghall-pajjiz partikolarment kemm mill-lat ekonomiku kif ukoll ghal provvista adekwata tas-su bni' prodott agrikolu ghall-konsumazzjoni tieghu mill-poplu. Fil-fehma tal-Qorti l-ligi in kontestazzjoni korrettement illimitat ic-cirkostanzi fejn sid ir-raba jista jirriprendi l-ghelieqi tieghu stante li l-Istat ghandu l-interess pubbliku li jiprotegi u jipprovdi l-prodott agrikolu sabiex ikun sufficjenti u adegwat ghall-pajjiz. Huwa ghalhekk li l-Ligi llimitat dawk il-kazijiet fejn sid jista' jirriprendi r-raba b'ghan li bdiewa ma jigux imcahhda mir-raba mqabbla ghandhom ghal semplici kapricc. Fil-fatt il-Qorti tinnota li wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid jista' jirriprendi lura l-art hija appuntu sabiex l-istess sid jahdem l-art hu u jipproduci hu stess il-prodott agrikolu, li mhux izda l-kaz odjern.

Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fl-aktar parti ta' rilevanza ghall-kaz odjern jiddisponi illi:

> '37. (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'.

Illi l-Ewwel artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fl-aktar parti ta' rilevanza ghall-kaz odjern jaqra kif isegwi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi fid-decizjoni tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet Hutten-Czapska v. Poland deciza nhar id-19 ta' Gunju, 2006 gie ritenut li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Jekk dawn ir-rekwiziti jigu kollha sodisfatti jfisser li ma jkunx hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta'.

i. Dwar l-ewwel rekwizit jirrizulta li l-mizura biex tipprotegi l-inkwilin hija mnissla mill-Ligi nfisha b'mod specjali l-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant gjaladarba jirrizulta li l-mizuri mehuda mill-Istat favur l-inkwilin jemanu mill-ligi nfisha jsegwi li l-ewwel rekwizit huwa sodisfatt.

ii. Dwar it-tieni rekwizit jigi rilevat li t-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jiddisponi li '..Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku…'.

Isegwi li dak li ghandu jigi nvestigat huwa jekk il-ligijiet specjali dwar il-kirjiet agrikoli effettivament jaqghux taht din il-kategorija.

Illi gie ritenut fil-kawza deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar, 1986 fl-ismijiet James and Others -vs- United Kingdom illi l-legislatur ghandu jkollu diskrezzjoni wiesa ghall-interess tal-pubbliku:

> 'The court finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policy, should be a wide one, will respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement is manifestly without reasonable foundation.'.

Dan gie mtenni kemm-il darba mhux biss mill-Qorti Ewropea, izda wkoll mill-qrati lokali li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa u dan anke jekk bhala rizultat jigu li jfixklu d-dritt ta' proprjeta' ta' haddiehor.

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti hija rinfaccjata bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta) li l-ghan tieghu huwa sabiex jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba bl-iskop li jheggu u jitharsu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tant importanti ghall-bniedem kif kjarament espost fl-istess ligi. L-importanza ta' dan is-settur gie partikolarment emfasizzat f'dawn l-ahhar snin ta' pandemija meta f'daqqa wahda l-pajjiz sab ruhu sprovvist minn prodott agrikolu importat meta qabel il-provvista estera wiehed jista' jghid li kienet tittiehed 'for granted'. Jekk ma serva ghal xejn il-perjodu tal-pandemija zgur li serva sabiex jemfasizza l-importanza tal-prodott lokali tal-bidwi ghall-kontinwita tal-provvista ta' ikel ghac-cittadin partikolarment fi zminijiet ta' krizi internazzjonali, mhux biss relatati ma' xi pandemija. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad fil-fehma tal-Qorti huwa car li l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jsegwi ghanijiet fl-interess generali b'hekk anke dan it-tieni element huwa sodisfatt.

iii. Dwar it-tielet rekwizit irid jigi ezaminat jekk il-mizura li ttiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-interess generali, il-jedd tal-gabillott u l-jedd tas-sid.

Illi l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi istanzi fejn is-sid jista jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja agrikola u ghalhekk mhux minnu li din il-ligi tisforza lir-rikorrenti sid iggedded il-kirja lill-intimat fi kwalunkwe kaz kif issostni r-rikorrenti. Dak li jipprovdi l-artikolu 4 huwa li fil-kaz fejn ma jkunx hemm ftehim bil-miktub, kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, is-sid ghandu l-jedd li japplika lill-Bord permezz ta' rikors li fih jelenka r-ragunijiet dettaljati ghalfejn jehtieg jiehu lura l-pussess u talba ghall-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet tal-istess artikolu.

Il-Qorti terga tirrileva li fl-atti gew esebiti kopji tas-sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri, kif ukoll tal-Qorti tal-Appell fejn ir-rikorrenti kienet talbet l-izgumbrament tal-intimat Buttigieg mill-fond. Minn harsa lejn

dawn iz-zewg decizjonijiet jirrizulta li l-Qorti rriteniet li l-intimat kellu titolu ta' qbiela u ghalhekk ma laqghetx it-talba ghall-izgumbrament. Mill-banda l-ohra ma jirrizultax li r-rikorrenti ntavolat kawza sabiex jekk huwa l-kaz jigu mposti kundizzjonijiet godda fil-kera ai termini tal-Artikolu 3 (2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta fosthom li tigi awmentata l-kirja.

Illi, filwaqt li din il-Qorti tirrileva li b'referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri jirrizulta li f'dawn l-ahhar snin il-kirja ta' tletin Lira Maltin (Lm 30) fis-sena probabilment mihiex il-kirja gusta dovuta lis-sid meta mqabbla mal-valur fis-suq, l-Qorti tqis li l-ezercizzju tal-awment tal-kera ma ghandhiex taghmlu hi u mhux fil-kompetenza taghha izda dan ghandu jintalab fit-termini tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta lill-Bord adit b'dik il-kompetenza. Il-Qorti tirrileva izda li ghallkuntrarju ta' ligijiet ohra li jillimitaw il-massimu ta' awment fil-kera li jista' jintalab anki f'ambitu ta' kawza f'kaz ta' proprjeta' residenzjali, il-Kapitolu 199 ma jillimitax il-poter tal-Bord milli jistabilixxi awment gust fil-kera anki meta komparat mas-suq sakemm jigu pruvati l-elementi rikjesti. Jirrizulta lill-Qorti li r-rikorrenti kellha kull jedd fil-ligi li mat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika lura fis-sena 1996 li titlob dan ir-rimedju izda kif gia espost, sal-lum, ir-rikorrenti ghadha ma rrikorrietx ghal dan ir-rimedju.

In vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti tqis li li l-Kapitolu 199 jipprovdi bilanc gust bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-kerrej u ghalhekk jissodisfa l-kriterju tal-proporzjonalita'. Ghalhekk il-Qorti tqis li dan ir-rekwizit gie wkoll sufficjentement sodisfatt.

In vista ta' dak kollu suespost u stante li rrizulta li t-tlett rekwiziti gew sodisfatti, jirrizulta li anki f'termini ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, l-interferenza ta' l-Istat fejn jidhlu kirjiet agrikoli hija wahda permessa u mhix bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti relatati mat-tgawdija tal-proprjeta'."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed tilmenta li qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha minħabba t-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet, li qiegħed iġiegħlha tkompli ġġedded il-kirja tal-art in kwistjoni lill-

konvenut Buttigieg u dan versu l-ħlas ta' kera rriżorja, meta t-titolu ta' kera li jgawdi Buttigieg ġie għandu mingħajr l-għarfien u l-kunsens tagħha.

18. Il-Qorti rat li mill-atti jirriżulta li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet mogħtija lil Buttigieg mhux mill-attriċi jew mill-awturi tagħha iżda minn missieru, permezz ta' ftehim li ġie fis-seħħ fil-15 ta' Awwissu, 1987. Omm il-konvenut Buttigieg kienet l-enfitewta temporanja tal-art in kwistjoni, u Buttigieg beda jħallas il-kera direttament lilha fl-1988 wara l-mewt ta' missieru. Wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja l-attriċi kienet intavolat proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Inferjuri) (Avviż nru. 4/2000AE) permezz ta' liema kienet talbet lil Qorti sabiex tordna lil Buttigieg jiżgombra mill-art in kwistjoni li hija qalet li huwa kien qiegħed jokkupa mingħajr titolu validu. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Marzu, 2007, it-talbiet attriċi ġew miċħuda, u din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza datata 13 ta' Settembru, 2007. Il-Qorti tal-Maġistrati kienet ikkonsidrat hekk:

> "…M'hemmx dubju li l-kirja saret bejn il-konvenut u l-utilista fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika. Inoltre, minn qari tal-avviz tat-talba jidher li l-attrici qeghda tirrikonoxxi li l-konvenut kien jikri din l-art in kwantu fih jinghad li huwa qieghed jokkupa l-proprjeta' bla titolu "stante li kont gejt debitament ikkongedat bit-terminazzjoni tal-kirja". Jidher ghalhekk li anke kieku stess ma rrikonoxxietx lill-konvenut wara li skada c-cens, dan ma jfissirx li m'gharfitx l-ezistenza tal-kirja. Dan bhala distinta mill-fatt jekk il-kirja kienitx vinkolanti fil-konfront tal-attrici.

Fejn il-kirja tkun saret mill-enfitewta (kif inhu l-kaz odjern), il-lokazzjoni ma tieqafx mat-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku. Min-naha tieghu s-sid huwa marbut biha diment li din tkun saret taht kondizzjonijiet gusti u xierqa u hija mhollija fid-diskrezzjoni tieghu jekk ghandux jikkontesta l-validita' tal-kirja fil-konfront tieghu. Mill-provi rrizulta li l-konvenut kien qieghed fil-perjodu ta' rilokazzjoni meta giet terminata l-koncessjoni enfitewtika, u l-perjodu ta' rilokazzjoni kien jestendi oltre d-data meta l-koncessjoni giet fit-tmiem taghha. Ghalhekk meta sehhet il-konsolidazzjoni l-attrici kellha obbligu li tirrikonoxxi li kien hemm kirja sakemm hija ma tiehux passi biex taghti prova li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u xierqa u/jew li saret bi frode ghad-drittijiet taghha. Kif tajjeb inghad fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto vs Joseph Camilleri deciza fis-16 ta' Dicembru 1994, "l-appellanti allura ma setatx tikkontesta l-fatt illi l-appellat kellu titolu imma setghet biss tikkontesta d-dritt ta' l-istess appellati jigi minnha rikonoxxut bhala nkwilin ghar-rimanenti zmien tal-perjodu ta' rilokazzjon, gia in corso fil-mument meta giet terminata l-enfitewsi u ghall-konsegwenzjali prorogi ta' l-istess perjodu ta' rilokazzjoni skond kif tipprovdi l-ligi. Tali kontestazzjoni – anke jekk favorevoli ghall-appellanti – ma kenitx tirrendi t-titolu ta' inkwilinat ta' l-appellat invalidu fil-ligi jew addirittura inezistenti kif qed tippretendi l-appellata kienet tintitola biss lill-appellanti li ma iggeddidtx il-kirja billi l-appellat ikun tilef id-dritt ghar-rilokazzjoni awtomatika taht il-ligi specjali".

Ghahekk kif jaghlaq it-terminu tal-koncessjoni enfitewtika s-sid ikollu kull dritt li jikkontesta l-kirja li tkun saret mill-enfitewta fuq il-bazi ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u b'hekk ma jkunx marbut b'dak li jkun ghamel l-enfitewta. Disposizzjoni tal-ligi li kienet tezisti ferm qabel ma gew introdotti l-ligijjiet specjali tal-kera, intizi biex jipprotegu l-inkwilini ta' fondi rustici u urbani u li jahsbu ghar-rilokazzjoni awtomatika waqt li jirrestringu ghal minimu l-possibilita' tat-terminazzjoni tal-kirjiet u l-izgombru. Ma jirrizultax li sal-lum l-attrici intavolat xi proceduri gudizzjarji biex tikkontesta l-kirja li saret mill-enfitewta fuq il-bazi li din saret mhux taht kondizzjonijet gusti u xierqa.

Fic-cirkostanzi jidher ghalhekk li l-konvenut ghandu titolu ta' kera fuq l-art meritu tal-kawza u ghalhekk il-kawza **kif proposta** mill-attrici hija nsostenibbli. M'hijiex il-kompetenza ta' din il-Qorti sabiex tara jekk il-kirja li saret favur il-konvenut, saritx taht kondizzjonijiet gusti u xierqa. Din m'hijiex l-azzjoni ntavolata mill-attrici.

> Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad it-talba ta' l-attrici u tilqa' l-eccezzjoni moghtija mill-konvenut. Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor spettanti lill-attrici fil-konfront tal-konvenut."

19. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dan ir-raġunament u rrilevat li:

> "…kellu jkun wisq apparenti ghall-appellanti illi l-kontestazzjoni taghha kellha tkun diretta kontra l-validita` tal-kirja koncessa skond id-dettami ta' l-Artikolu 1530 u li hi, qua padruna diretta, ma tkunx tenuta, tirrikonoxxiha."

20. Minn qari tal-brani appena ċitati jirriżulta ċar li m'hemm l-ebda ċertezza li l-konvenut huwa filfatt intitolat għall-protezzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif ġie spjegat fis-sentenzi ċitati, l-attriċi kellha d-dritt li tiftaħ proċeduri quddiem il-qrati ċivili sabiex jiġi determinat jekk hijiex tenuta li tirrikonoxxi l-kirja tal-konvenut Buttigieg, u dan fuq il-bażi tal-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tagħmilha ċara li jekk din il-kontestazzjoni tiġi milqugħa l-attriċi tkun intitolata ma ġġeddidx il-kirja ta' Buttigieg għaliex ikun tilef id-dritt għar-rilokazzjoni awtomatika mogħtija bil-liġi spjeċjali. Ma jirriżultax però li l-attriċi intavolat l-kawża meħtieġa però, u minflok numru ta' snin wara s-sentenza tal-appell imsemmija hija għażlet li tintavola dawn il-proċeduri kostituzzjonali.

21. Il-Qorti tqis għalhekk li t-talbiet attriċi f'dan l-istadju huma intempestivi billi għadha ma fittxitx ir-rimedju taħt l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16. Ladarba l-attriċi kellha dritt li tikkontesta li hija tenuta tirrikonoxxi l-kirja

in kwistjoni u dan m'għamlitux, ma jistax jingħad li hija tinsab f'din is-sitwazzjoni minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attriċi kellha dritt li tikkontesta r-rikonoxximent tal-kirja tal-konvenut proprju għaliex din ma tkunx saret taħt kondizzjonijiet ġusti u xierqa, u jekk dan m'għamlitux *imputet sibi* u ma tistax tippretendi li issa tivvanta pretensjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali meta hija naqset milli tittutela l-interessi tagħha kif kellha d-dritt li tagħmel bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili.

22. Għaldaqstant l-appell tal-attriċi qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata, għalkemm mhux għar-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata, iżda dan għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza, bl-ispejjeż tal-appell kontra l-attriċi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da